

**Stadt Elstra**



**Landkreis Bautzen  
Gemarkung Prietitz**

**Bebauungsplan  
mit Grünordnungsplan  
„Am Lerchenberg“**

**1. Änderung**

**VORENTWURF**

**Begründung  
Teil C**

**Aufsteller:** Stadt Elstra  
Am Markt 1  
01920 Elstra

**Planverfasser:** GLI-PLAN GmbH  
Bautzener Straße 34  
01877 Bischofswerda

---

**Stand vom 09.04.2020**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen</b> .....	<b>4</b>
4.1	Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur .....	4
4.2	Grünordnung .....	5
4.3	Verkehr und Erschließung .....	5
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>5</b>
5.1	Bebauungsplankonzept .....	5
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.1.3	Gebäudehöhe .....	6
5.1.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	6
5.1.5	Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen .....	6
5.1.6	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen .....	6
5.1.7	Einfriedung zur öffentlichen Fläche .....	6
5.2	Grünordnerisches Konzept .....	6
5.2.1	Pflanzgebot und Pflanzbindungen .....	6
5.2.2	Flächenversiegelung .....	7
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept .....	7
5.3.1	Verkehrerschließung .....	7
5.3.2	Stadttechnische Erschließung .....	8
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>8</b>
6.1	Städtebau .....	8
6.2	Grünordnung .....	8
6.3	Verkehr .....	10
<b>7</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>10</b>

## 1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 538/3, 538/4, 545/3, 545/4, 546/3, 546/4, 551/3, 551/4, 566/4, 566/5, 566/6, 573/3, 573/4, 700/1, 702, 703, 704, 705, 706, 707 und 710 der Stadt Elstra, Gemarkung Prietitz.

Der Geltungsbereich des Planes wird begrenzt durch:

- die Kreisstraße 9239 und Vorhaltefläche für straßenbegleitenden Radweg im Osten, an die Kreisstraße 9239 östlich angrenzend Kohout's Baumschule & Gartencenter
- die öffentliche Grünfläche mit bestehendem Hohlweg im Süden
- die kommunale Straße „Am Lerchenberg“ im Westen
- durch Ackerflächen im Norden

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage. Ca. 75 % des Geltungsbereiches (Fläche des rechtskräftigen B-Planes) liegen im Innenbereich des Ortes.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Lerchenberg“.

## 2 Planungserfordernis

Die Art der festgesetzten baulichen Nutzung, im rechtskräftigen Bebauungsplan, gliedert sich in Wohnbauflächen, Mischgebiets- und Gewerbeflächen.

Anlass der Änderung des Bauungsplanes ist die Realisierung des Vorhabens Sondergebiet „Mammutgarten“ und die damit verbundene komplette Änderung der Art der baulichen Nutzung, als Sondergebiet „Mammutgarten“.

Das Vorhaben erstreckt sich über den vormaligen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Lerchenberg“.

Die Fläche wird in nördlicher Richtung um eine 15.584 m<sup>2</sup> große Ackerfläche im Außenbereich sowie im LSG „Westlausitz“ gelegen, erweitert.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt nun 67.554 m<sup>2</sup> = 6,75 ha.

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

## 3 Naturräumliche Grundlagen

Entsprechend der Einteilung, die dem Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen zu Grunde liegt, gehört das Plangebiet naturräumlich zum Nordwestlausitzer Hügelland.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die benannte Nutzung, umliegende Wohn- und Misch- und Gewerbebauten, landwirtschaftliche Gebäude und Hofstätten, Nebengebäude (z.B. Scheunen, Garagen) sowie Grünland und Hausgärten mit vielfältigem Grün- und Gehölzbestand, teilweise standortfremd, sowie die Feldflur geprägt.

Infolge der Art der baulichen Nutzung wird von einer intensiven Nutzung und Versiegelung des Plangebietes, vormaliger Geltungsbereich B-Plan, ausgegangen.

Der unversiegelte Teil des Areals, einschließlich der Ackerfläche, erfüllt wesentliche Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt (potentieller Ertragsstandort, Lebensraum, Fläche zur Grundwasserneubildung), wenngleich es sich um keinen geschützten, seltenen oder besonderen Standort handelt.

Das vorhandene Boden- und Grundwasserpotential ist gegenüber Versiegelung/Überbauung als hochempfindlich einzuschätzen, da diese Maßnahmen zu einem vollständigen Funktionsverlust führen.

Floristisch und faunistisch hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung. Es handelt sich um sehr gering strukturierte und mäßig arten- und nährstoffreiche Biotope. Dies ist auf die Lage und Nutzung die direkte Nutzung sowie die angrenzende Nutzung (Lärm, Stoffeintrag) zurückzuführen.

Nachweise von streng geschützten und besonders geschützten Arten der Fauna sind nicht bekannt.

Klimatisch wirksame Strukturen (Gehölze) sind im Plangebiet, außer an der südlichen Grenze (überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches), kaum vorhanden. Somit hat das Plangebiet für das Klima nur eine sehr geringe Bedeutung.

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des WHG und des SächsDSchG sind im Geltungsbereich sowie unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Weitere Schutzgebiete, Lebensraumtypen und/oder Arten, gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21.Mai 1992) sind im Plangebiet, sowie im näheren Umfeld, nicht vorhanden.

Der um die Ackerflächen erweiterte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlausitz“. Für die Ausgliederung des erweiterten Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“ wird ein Ausgliederungsantrag, bei der zuständigen Naturschutzbehörde, gestellt.

Weitere Schutzgebiete im Sinne des SächsNatSchG sind nicht vorhanden.

## **4 Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen**

### **4.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur**

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Umnutzung der gesamten Fläche als Sondergebiet
- Funktionale und stadträumliche Einbindung des Standortes in die Umgebung.

## 4.2 Grünordnung

Die Ziele der Grünordnung sind:

- Sicherung einer guten Durchgrünung des gesamten Areals.
- Verknüpfung vorhandener Grünflächen der benachbarten Flächen mit den geplanten Grünflächen.
- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes.
- Optimierung der Planung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.
- Minimierung des Flächenverbrauchs und Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes.
- Größtmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.

## 4.3 Verkehr und Erschließung

Die verkehrlichen Ziele sind:

- Anbindung des Standortes an das bestehende Straßennetz
- keine Schaffung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen
- Zufahrt im B-Plan über die Straße Am Lerchenberg

# 5 Planungskonzept

## 5.1 Bebauungsplankonzept

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet „Mammutgarten“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Anlage einer parkähnlichen Naturerlebnisanlage mit Themen-Landschaften, Spielplatz, Lehr- und Erlebnispfaden mit Attraktionen, der Zweckbestimmung dienenden Gebäuden, Nebenanlagen und Ausstattung zulässig.

Mit dieser Festsetzung ist eine Eingliederung der Fläche in das umliegende Orts- und Landschaftsbild gegeben. Durch diese Nutzung wird das Areal von Großgehölzen und Grünflächen dominiert, die der Abrundung des Sondergebiets sowie der Ortslage dienen.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird auf den Sondergebietsflächen mit 0,4 um die Baudichte und Versiegelung auf dem gesamten Gelände zu begrenzen. Für die parkähnliche Naturerlebnisanlage, mit vorrangig Grün- und Freiflächen und großzügigem Einzelbaumbestand, ist diese Grundflächenzahl auskömmlich.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8. Im gesamten Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt.

Damit soll sich das Areal in die aufgelockerte, ländlich geprägte Baustruktur der Umgebung einfügen.

### **5.1.3 Gebäudehöhe**

Zur Einpassung der Gebäude in das Ortsbild und die Ortsrandlage, wird die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes auf max. 10 m begrenzt.

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf im gesamten B-Plan-Gebiet nicht unter und nicht mehr als 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

### **5.1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Zur Wahrung der offenen Bauweise und durchgrünter Bauflächen in der Ortslage sind die Grenzabstände nach SächsBO einzuhalten.

### **5.1.5 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen**

Eine Hauptfirstrichtung wird nicht vorgegeben, da die Firstrichtung der Bestandsgebäude in der Ortslage ist nicht einheitlich ist. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der Baugrenze möglich, da eine Durchgrünung der Bauflächen erreicht werden soll. Flächen außerhalb der Baugrenze sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

### **5.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**

Zur Gewährleistung der Durchgrünung des Gebietes, sind Nebengebäude nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Abstandsflächenregelungen § 6 der Sächsischen Bauordnung gelten uneingeschränkt. Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Grünflächen wird ausgeschlossen.

Das Ortsbild wird dadurch nicht gestört.

Die mögliche Überbauung der Fläche ist über die Grundflächenzahl geregelt und damit begrenzt. Die Kompensation ist über die Festsetzung zur Neupflanzung geregelt.

### **5.1.7 Einfriedung zur öffentlichen Fläche**

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind als Grundstücksabgrenzungen vorzugsweise Hecken anzupflanzen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist bei der Verwendung von Zäunen eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igel, eine Passage zu ermöglichen.

## **5.2 Grünordnerisches Konzept**

Das grünordnerische Konzept sieht eine Begrünung der Flurstücke auf den nicht bebaubaren Flächen vor. Somit gliedert sich das Areal in die gewachsenen Strukturen der vorrangig ländlich geprägten Siedlung Prietitz ein.

### **5.2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen**

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten, siehe Maßnahme A 1. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind auf Grund

gestalterischer und funktioneller Erfordernisse zulässig. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

Die übrigen Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Bebauung des jeweiligen Baufensters anzulegen und langfristig zu erhalten.

Die zu pflanzenden Gehölze entsprechen der Zweckbindung des Gebietes „Mammutgarten“. Der Eingriff in die Schutzgüter kann durch o.g. Maßnahmen kompensiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass auch die der Zweckbestimmung des Areals „Mammutgarten“ entsprechenden Gehölze, mit ihren Eigenschaften (ökologischer und landschaftsästhetischer Wert) der Kompensation dienen.

Der notwendige Kompensationsbedarf wird durch die Flächennutzung etwas überschritten. Das Kleinklima, der Biotopwert und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser sowie das Landschaftsbild des Gesamtareals werden verbessert.

### **5.2.2 Flächenversiegelung**

Um der Erhöhung der Verdunstung und des Oberflächenabflusses entgegenzuwirken, soll das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf den eigenen Grundstücksflächen genutzt werden und/oder, soweit es die vorhandenen Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone versickert werden bzw. durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten werden.

### **5.2.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen ist eine Beeinträchtigung der Bodenbrüter des Offenlandes während der Brutzeit möglich. Mit der Vermeidungsmaßnahme V 1 „Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit“ wird eine Tötung bzw. Störung von Individuen verhindert. Die Baufeldfreimachung ist damit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

## **5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept**

### **5.3.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird von der Straße „Am Lerchenberg“ sowie einer inneren Erschließungsstraße aus erschlossen.

Der Landkreis Bautzen plant einen straßenbegleitenden Radweg an der K 9239, dieser lag innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Plans, ebenso ein Teilstück der K 9239. Für den Bau des Radweges sowie den Bestand der Verkehrsanlage der Kreisstraße ist kein Bauleitplanungsverfahren notwendig.

In Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landratsamtes Bautzen und der Stadt Elstra wurde die Grenze des Geltungsbereiches, zur K 9239 hin, in westliche Richtung, vom Fahrbahnrand 10 m, verschoben. Der Radweg und die K 9239 sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Plans.

Sollte die Hauptzufahrt von der K 9239 aus erfolgen, so ist vom Inhaber / Betreiber des Mammutgartens, dazu ein Antrag an das Straßen- und Tiefbauamt des Landratsamtes Bautzen zu stellen. Das Antragsverfahren ist unabhängig von der Bauleitplanung zu führen.

### **5.3.2 Stadttechnische Erschließung**

Die stadttechnische Erschließung (Trinkwasser, Elektroenergie, Abwasser und Telekom) kann gesichert werden und erfolgt weitestgehend über die Kreisstraße. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden alle Leitungsträger dazu angeschrieben.

Werden für die Erschließung des Mammutgartens Anlagen, Flächen oder Bauwerke in Trägerschaft des Landkreises Bautzen genutzt, so ist dies vertraglich mit dem Landkreis zu vereinbaren. Das Antragsverfahren ist unabhängig von der Bauleitplanung zu führen.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebau**

Die Umsetzungen der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Erhalt und Ausbau von Freizeitangeboten in der Gemeinde

### **6.2 Grünordnung**

Das Bauvorhaben fällt unter die Eingriffsregelung nach § 9 SÄCHSNATSCHG.

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Die geplanten Maßnahmen sind aus den grünordnerischen Leitzielsetzungen entwickelt und werden in

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen,
- Schutzmaßnahmen und
- Ausgleichsmaßnahmen

unterschieden und im Folgenden beschrieben sowie kurz erläutert.



## **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl.

## **Schutzmaßnahmen**

Schutzmaßnahmen sind bau- und vegetationstechnische Maßnahmen bzw. Auflagen, die dazu geeignet sind, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Dies sind im Regelfall Maßnahmen zum Schutz vor temporären Gefährdungen von Natur und Landschaft.

## **Maßnahmen zum Schutz des Bodens**

- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen. Durchmischungen unterschiedlichster Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind zu verhindern.
- Oberboden ist grundsätzlich zu sichern und nach den Grundsätzen des Landschaftsbauwes (DIN 18915) zu behandeln
- Bodenbelastungen durch den Baubetrieb sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen

## **Maßnahmen zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Baustellenbereich**

- Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und am Stamm entsprechend RAS-LP4
- und DIN 18920
- keine Verschmutzung des Wurzelbereiches z.B. durch Öl, Teer, Salz u.ä.
- keine Feuerstellen unter und in der Nähe von Bäumen (Abfallbeseitigung)
- keine Befestigung von Drahtschlingen, Ketten, Bandeisen am Stamm sowie kein Einschlagen von Bauklammern, Nägeln und Krampen
- kein Werfen der Stämme bei Rodungsarbeiten in die verbleibenden Bestände

## **Ausgleichsmaßnahmen (A)**

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen bzw. die zur Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes führen.

Bodenversiegelungen sind in erster Linie mit Entsiegelungen zu kompensieren.

Durch die Änderung des B-Planes bleiben die zum Bestand versiegelten Flächen (Versiegelung innerhalb der Wohn-/Mischgebiets- und Gewerbeflächen, Verkehrsanlagen), durch die gewählte Grundflächenzahl 0,4 in etwa gleich.

Die vormals vorhandenen offenen Flächen (Grünflächen, Ackerflächen, Gehölzflächen) bleiben ebenso, durch nachstehenden grünordnerischen Festsetzungen sowie die gewählte Grundflächenzahl 0,4 in etwa gleich.

Zu Entlastungen des Boden- und Grundwasserhaushaltes tragen u.a. Gehölzpflanzungen bei. Diese führen zu einer Aktivierung des Edaphons (Bodenlebens) und damit zu einer Verbesserung des Bodengefüges sowie zu einer Optimierung seiner Filter-, Speicher- und Pufferkapazität. Gleichzeitig wird die Bodenkrume vor Erosionseinflüssen hinreichend geschützt.

Die genannten Auswirkungen tragen daneben zu einer qualitativen Optimierung der Grundwasserneubildung bei.

### ⇒ Maßnahme **A 1 – Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die festgesetzte Grünfläche beträgt ca. 3.006 m<sup>2</sup>.

Die nicht bebauten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Rasenflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Flächengröße beträgt zusätzlich zu den festgesetzten Grünflächen ca. 36.412 m<sup>2</sup>.

Um einen Ausgleich für den dauerhaften Entzug von Grünflächen durch Bebauung zu gewährleisten, wird je 160 m<sup>2</sup> zu versiegelnder Fläche die Pflanzung mindestens eines Baumes festgesetzt. Es werden 143 Stück Baumpflanzungen in der Planzeichnung festgesetzt. Das sind 15 Stück mehr Bäume als im Bestand.

Diese o.g. Flächen gelten als Mindestausgleichsflächen für den Eingriff in Boden/ Wasser.

### Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Pflanzungen sind in der Realisierung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

## **6.3 Verkehr**

Durch die bereits vorhandene bauliche Nutzung und den gegenüberliegenden Gewerbestandort wird sich das Verkehrsaufkommen, gegenüber den derzeitigen, nicht erhöhen.

## **7 Kosten**

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung sowie die gesamte Erschließung trägt der Bauherr des Sondergebietes „Mammutgarten“.